

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
Esecuzione immobiliare n. 532/2014  
Consulenza tecnica d'ufficio



**RELAZIONE**

---

*Creditore procedente:*

**Nettuno Gestione Crediti spa (Avv. Filippo Cao)**

*Creditori intervenuti:*

**Groupama Assicurazioni S.p.A. (Avv. Corrado Barile)**

**Equitalia Centro S.p.A.**

*Debitore:*



**ING. SANDRO DE GIOANNIS**

Via Agostino di Castelvì 12

09129 Cagliari - Tel. e fax 070 496339

E-mail s.degioannis@diatono.it



## Sommario

1	Premessa .....	2
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	3
3	Risposte ai quesiti.....	4
3.1	Quesito 1 - Verifica documentazione, iscrizioni e trascrizioni, mappe, atti ultraventennali .....	4
3.1.1	Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c. ....	4
3.1.2	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
3.1.3	Visure e planimetrie catastali .....	6
3.1.4	Cronistoria identificativi catastali .....	6
3.1.5	Atti di provenienza ultraventennale e continuità nelle trascrizioni.....	7
3.2	Quesito 2 - Descrizione dell'immobile pignorato .....	9
3.2.1	Identificazione catastale e confini dell'immobile pignorato .....	9
3.2.2	Descrizione dell'immobile .....	9
3.2.3	Servitù.....	14
3.3	Quesito 3 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento.....	15
3.4	Quesito 4 - Aggiornamenti catastali.....	15
3.5	Quesito 5 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia .....	17
3.5.1	Piano urbanistico .....	17
3.5.2	Regolarità edilizia.....	17
3.6	Quesito 6 - Formazione di lotti.....	19
3.7	Quesito 7 - Pignoramento pro quota .....	19
3.8	Quesito 8 - Stato dell'immobile (possessione del bene) .....	19
3.9	Quesito 9 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati.....	20
3.10	Quesito 10 - Vincoli sul bene pignorato .....	20
3.11	Quesito 11 - Censi, livelli o usi civici .....	20
3.12	Quesito 12 - Valore dell'immobile pignorato.....	20
3.13	Quesito 13 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali.....	21
3.14	Quesito 14 - Attestato di prestazione energetica .....	22
4	Conclusioni .....	22
5	Allegati.....	22



# 1 Premessa

Ill.mo Sig. Giudice dott. Enzo Luchi, io sottoscritto ing. Sandro De Gioannis, con studio in Cagliari, via Castelvì n. 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 4052, email s.degioannis@diatono.it, pec sandro.degioannis@ingpec.eu, in data 2 febbraio 2016 sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dalla S.V.I. nel procedimento di esecuzione immobiliare RG 532/2014 promosso da **Nettuno Gestione Crediti S.p.A. contro** Nel procedimento sono successivamente intervenuti **Groupama**

**Assicurazioni S.p.A. e Equitalia Centro S.p.A.**

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n. civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno del 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente



presentare, che, gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28/2/1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del DPR del 6/6/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 8) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 11) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 12) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 13) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) **predisponga** - quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

## 2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Di seguito sono schematicamente riassunte le principali operazioni eseguite al di fuori dello studio dello scrivente:

Data	Attività svolta al di fuori dello studio
11/2/2016	Tribunale. Accettazione incarico e giuramento.
7/4/2016	Portoscufo. Primo accesso all'immobile pignorato.



Data	Attività svolta al di fuori dello studio
7/4/2016	Comune di Portoscuso, ufficio tecnico. Verifica documentazione tecnica messa a disposizione dall'ufficio e richiesta copie.
4/10/2016	Portoscuso. Secondo accesso all'immobile pignorato.
6/10/2016	Portoscuso. Terzo accesso all'immobile pignorato.
12/10/2016	Portoscuso. Quarto accesso all'immobile pignorato.
15/10/2016	Portoscuso. Quinto accesso all'immobile pignorato.
21/10/2016	Portoscuso. Sesto accesso all'immobile pignorato.
26/11/2016	Portoscuso. Settimo accesso all'immobile pignorato.
16/12/2016	Agenzia delle Entrate, catasto. Verifica situazione catastale, ritiro visure e planimetrie, richiesta di visione degli stati superati.
21/12/2016	Tribunale. Colloquio con il G.E. in merito all'impossibilità di procedere con la presentazione delle variazioni catastali.
16/1/2017	Agenzia delle Entrate, catasto. Visione degli stati superati e acquisizione delle copie.
22/3/2017	Archivio notarile. Ricerca, presa visione e richiesta di rilascio copie di atti ultraventennali.
27/3/2017	Archivio notarile. Ritiro copie di atti ultraventennali.

### 3 Risposte ai quesiti

#### 3.1 Quesito 1 - Verifica documentazione, iscrizioni e trascrizioni, mappe, atti ultraventennali

##### 3.1.1 Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.

Ad una prima analisi, il certificato notarile presente in atti era risultato al sottoscritto idoneo all'uso. Successivamente, approfondita la cronistoria catastale e acquisiti ulteriori dettagli in merito all'immobile, lo stesso certificato è risultato carente nei seguenti elementi:

- incompleta indicazione degli immobili oggetto di compravendita nell'atto del 25/10/1962, rogito dott. Macciotta;
- insufficiente descrizione degli immobili oggetto della dichiarazione di successione di

Il sottoscritto consulente mediante opportune ispezioni ipocatastali ha provveduto ad acquisire le informazioni mancanti.



### 3.1.2 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dedotto dal certificato notarile presente in atti, datato 13/01/2015 e a firma del dott. Gianmassimo Sechi.

#### Iscrezioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo, rogito dott.ssa Paola Denotti 8/1/2008, rep. 665
  - Iscritta a Cagliari il 14/01/2008
  - Reg. gen. 1385 - Reg. part. 226
  - Quota: Piena proprietà
  - Importo: € 4.770.000,00
  - A favore di Banco di Sardegna Spa
  - Contro
  - Note: Annotazione di erogazione a saldo del 3/3/2008, n. 7231/1053
  - Immobili: albergo sito in Portoscuso, via Giulio Cesare, NCEU F. 14, part. 578 sub. 2 e 597 sub 1
- **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e del DLgs 46/99
  - Iscritta il 12/05/2010
  - Reg. gen. 16251 - Reg. part. 4262
  - Quota: Piena proprietà
  - Importo: € 48.778,50
  - A favore di Equitalia Sardegna S.p.A.
  - 
  - Immobili: albergo sito in Portoscuso, via Giulio Cesare, NCEU F. 14, part. 578 sub. 2 e 597 sub 1
- **Verbale di pignoramento** immobili, Corte d'Appello di Cagliari, 1/9/2014, rep. 5754/2014
  - Iscritto a Cagliari il 05/09/2014
  - Reg. gen. 21786 - Reg. part. 17564
  - Importo credito: € 2.628.866,32
  - Contro
  - Immobili: albergo sito in Portoscuso, via Giulio Cesare, NCEU F. 14, part. 578 sub. 2 e 597 sub 1



Nel precedente elenco non è stata riportata un'ulteriore iscrizione di ipoteca volontaria e trascrizione di vincolo alberghiero derivante da contratto di finanziamento del 16/7/1984, con successiva iscrizione di rinnovo del 2004, in quanto completata da un'annotazione di cancellazione totale presentata il 31/5/2011. Tale iscrizione, non citata nella relazione notarile, è stata comunque acquisita dal sottoscritto per verifica e allegata alla presente relazione (allegato n. 1).

### **3.1.3 Visure e planimetrie catastali**

Le visure, le planimetrie e l'estratto di mappa sono stati acquisiti presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate e sono allegati alla presente relazione (allegato n. 2).

### **3.1.4 Cronistoria identificativi catastali**

Al fine di poter valutare la continuità nelle trascrizioni (v. successivo paragrafo 3.1.5) e di approfondire le origini delle difformità catastali meglio descritte al paragrafo 3.4, il sottoscritto consulente ha effettuato specifiche indagini presso il Servizio Territorio dell'Agenzia delle Entrate e ricostruito la cronistoria dei dati catastali del bene oggi pignorato. Gli elaborati catastali che si sono succeduti nel tempo e che oggi risultano superati (ma utili per ricostruire i passaggi) sono allegati a questa relazione (allegato n. 3).

Situazione originaria al ventennio:

- a) Portoscuso, fabbricato insistente su area al CT F. 14, mapp. 481, di proprietà dal 13/11/1961 di
- b) Portoscuso, area edificabile al CT F. 14, mapp. 217/E, di proprietà dal 25/10/1962 di
- c) Portoscuso, area in sopraelevazione sovrastante un costruendo piano terreno insistente su terreno identificato al CT F. 14, mapp. 217/D, di proprietà dal 25/10/1962 di

Successivamente, a seguito di nuove costruzioni, fusioni e altre variazioni, le particelle sono passate dal catasto terreni all'urbano e si sono verificati i seguenti passaggi negli identificativi catastali (catasto fabbricati del comune di Portoscuso):

- F. 14, part. 578 sub 1, dichiarazione di nuova costruzione del 21/9/1965;
- F. 14, part. 578 sub 2, dichiarazione di nuova costruzione del 21/9/1965;
- F. 14, part. 578 sub 3, denuncia di variazione per nuova costruzione del 31/12/1965;



- F. 14, part. 597 sub 1, dichiarazione di nuova costruzione del 7/7/1965;
- F. 14, part. 578 sub 1, denuncia di variazione per variata consistenza, anno 1968;
- F. 14, part. 597 sub 1 e part. 578 sub 2, denuncia di variazione per soppressione e fusione di part. 597 sub 1 e part. 578 sub 2; anno 1968;
- F. 14, part. 578 sub 3, denuncia di variazione per variata destinazione e consistenza, anno 1969.

L'immobile identificato (dal 1968) al F. 14, part. 578 sub 2 e part. 597 sub 1, cat. D/2, è quello indicato nell'atto di pignoramento. L'ultima planimetria catastale (per variazione della distribuzione interna) risulta depositata il 22/10/1985.

### 3.1.5 Atti di provenienza ultraventennale e continuità nelle trascrizioni

I due atti di provenienza ultraventennale sono inclusi nell'allegato n. 4. Il sottoscritto ha anche accertato, sulla scorta del certificato notarile in atti, delle ulteriori indagini già citate al par. 3.1.1 e della cronistoria catastale (par. 3.1.4), la continuità delle trascrizioni. La tabella seguente riepiloga i passaggi di proprietà dell'immobile pignorato; con riferimento alla stessa tabella, la dichiarazione di successione di e la relativa accettazione di eredità sono state acquisite dal sottoscritto per verificare a quali immobili facessero riferimento (allegato n. 5).

Periodo - Proprietà - Immobili	Tipo atti e identificativi			
Dal 13/11/1961  iena proprietà per l'intero.  Immobile in Portoscuso, su area identificata al NCT al F. 14, mapp. 481.	<b>Compravendita</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Arturo Saba	13/11/1961		16534
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	25/11/1961	14828	12418	
Dal 25/10/1962  età per l'intero.  Area edificabile sita in Portoscuso identificata al NCT al F. 14, mapp. 217/E. Area in sopraelevazione su costruendo edificio insistente sul terreno distinto al F. 14, mapp. 217/D.	<b>Compravendita</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Paolo Macciotta	25/10/1962	47074	2974
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	12/11/1962	16587	13441	



Periodo - Proprietà - Immobili	Tipo atti e identificativi			
<p>Dal 20/07/2000</p> <p>piena proprietà per la quota di 1/3nata a , piena proprietà per la quota di 1/3. , piena proprietà per la quota di 1/3.</p> <p>Immobili siti in Portoscuso e identificati al NCEU al F. 14, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 578, senza specificazione di subalterni; deve tuttavia ragionevolmente intendersi come sub 2 (albergo) in quanto viene riportata la categoria D1 (con la quale veniva appunto indicato l'albergo);</li> <li>- 578, senza specificazione di subalterni; deve tuttavia ragionevolmente intendersi come sub 1 (villa soprastante una porzione del piano terra dell'albergo) in quanto viene riportata la categoria A2 (abitazioni);</li> <li>- part. 597, sub. 1.</li> </ul>	<b>Dichiarazione di successione</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		20/07/2000		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		18/05/2001	18322	13443
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Iglesias	18/01/2001	61	14	
	<b>Note</b>			
	A conferma delle ipotesi riguardanti gli effettivi subalterni, si specifica che l'unico altro subalterno della particella 578 (il sub 3) con la medesima successione veniva correttamente identificato (ed attribuito ad altri eredi). Inoltre, la successiva accettazione tacita di eredità riporta correttamente i dati catastali dell'albergo.			
<p>Dal 20/07/2000</p> <p>il</p> <p>à per la quota di 1/3. , nata a piena proprietà per la quota di 1/3. , piena proprietà per la quota di 1/3.</p> <p>Immobili siti in Portoscuso e identificati al NCEU al F. 14, particelle: 578 sub 2 e part. 597, sub. 1</p>	<b>Accettazione tacita di eredità - Scrittura privata autenticata</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Enrico Dolia (autentica)	20/07/2001		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	28/01/2008	2741	1881	
<p>Dal 20/07/2001</p> <p>. Piena proprietà per l'intero.</p> <p>Albergo sito in Portoscuso e identificato al NCEU al F. 14, part. 578, sub. 2 e F. 14, part. 597, sub. 1</p>	<b>Trasformazione di società</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Enrico Dolia	20/07/2001	110006	21566
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	31/07/2001	28377	20935	
<p>Dal 30/01/2008</p> <p>Piena proprietà per l'intero.</p> <p>Albergo sito in Portoscuso e identificato al NCEU al F. 14, part. 578, sub. 2 e F. 14, part. 597, sub. 1</p>	<b>Mutamento di ragione sociale</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Paola Denotti	30/01/2008	689	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	07/02/2008	4045	2775	



Periodo - Proprietà - Immobili	Tipo atti e identificativi			
Dal 29/12/2008  Piena proprietà per l'intero.  Albergo sito in Portoscuso e identificato al NCEU al F. 14, part. 578, sub. 2 e F. 14, part. 597, sub. 1	<b>Trasformazione di società</b>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	i	29/12/2008	1490	1090
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	23/01/2009	1985	1357	

### 3.2 Quesito 2 - Descrizione dell'immobile pignorato

#### 3.2.1 Identificazione catastale e confini dell'immobile pignorato

Albergo ubicato a Portoscuso (CI), via Giulio Cesare 34-36-38-40 (coordinate geografiche 39.203515, 8.380682), piani dal secondo seminterrato al quinto fuori terra, identificato nel N.C.E.U. al foglio 14, part. 578, sub. 2, categoria D/2, rendita € 17572,45, graffato alla particella 597, sub. 1 dello stesso foglio 14.

L'immobile confina a nord-est con la via Giulio Cesare, a sud-ovest con il Lungomare Cristoforo Colombo, a nord-ovest, al piano terra, con proprietà

#### 3.2.2 Descrizione dell'immobile

L'immobile pignorato è costituito da un albergo a tre stelle di trentasette stanze sito in Portoscuso (provincia di Carbonia-Iglesias), con accesso principale dalla via Giulio Cesare e accesso secondario, tramite alcune rampe di scala esterne, dal lungomare Cristoforo Colombo. Il solo lungomare Colombo separa l'albergo dal porto turistico di Portoscuso.

L'hotel è articolato su 8 piani:

- al piano terra si trova l'ingresso, la reception, la sala colazioni, il bar e tutti gli altri locali di uso comune dei clienti o di servizio per il personale;
- ai piani seminterrati e al quinto (copertura) si trovano locali tecnici e ripostigli sottoscala;
- ai piani dal primo al quarto si trovano le camere per gli ospiti dell'albergo e i ripostigli di servizio per ciascun piano; alcune delle stanze sono utilizzate come magazzini.

Le planimetrie di tutti i piani dell'immobile, ricavate da rilievi eseguiti dal sottoscritto consulente, sono contenute nell'allegato n. 6.

L'hotel si trova in ottima posizione, al centro del paese, con metà delle stanze e gli spazi comuni del piano terra panoramici sul porticciolo turistico, sul mare e sulle isole di San Pietro e di Sant'Antioco. Le stanze che godono dell'affaccio privilegiato verso il mare (oltre il 50%



del totale) hanno ciascuna una porzione di balcone privata. Attivo da decenni - si tratta forse del primo albergo sorto su quel tratto di costa - rimane aperto tutto l'anno per accogliere sia turisti, principalmente nella stagione estiva, che lavoratori (anche per la presenza della vicina area industriale di Portovesme).

Realizzato negli anni '60 e parzialmente ristrutturato nel 1983 e nel 1997, l'edificio mostra decisamente i segni del tempo trascorso, sia per l'impostazione architettonica che per lo stato di manutenzione; tuttavia, la posizione nel centro abitato e le potenzialità turistiche della zona rendono la struttura alberghiera di particolare interesse.

L'albergo non è dotato di posti auto riservati né di giardino o altre aree libere da edificazione.

L'immobile si trova tra il lungomare Colombo e la via Giulio Cesare, dove è l'ingresso principale. Il dislivello esistente tra le due strade fa sì che l'edificio abbia cinque piani fuori terra rispetto alla via Giulio Cesare e il suo piano secondo seminterrato (che ospita i locali caldaia e serbatoio del gasolio) si trovi, invece, al livello del lungomare. Un vano utilizzato per i serbatoi dell'acqua è posto al piano primo seminterrato ma il sottoscritto consulente non ha potuto accedervi non essendo il vano dotato di scala; nella planimetria dello stato di fatto (allegato n. 6) la dimensione è stata stimata sulla base della planimetria del locale sottostante.

La struttura portante è a scheletro in cemento armato e solai latero-cementizi. Alcuni dei solai sono stati danneggiati da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura; in particolare, la stanza 401 ha i soffitti sfondellati e, per precauzione, puntellati. Per quanto è stato riferito allo scrivente CTU, sono stati eseguiti di recente interventi di impermeabilizzazione della copertura che hanno eliminato le infiltrazioni.

La copertura del fabbricato è piana.

L'altezza interna utile dei piani in cui si trovano le camere d'albergo (dal primo al quarto) è superiore ai tre metri.

Gli infissi esterni, le porte dei bagni, i pavimenti delle camere (per la maggior parte) non sono stati modificati dall'epoca della costruzione e risentono fortemente del tempo trascorso. Soprattutto gli infissi sono del tutto inadeguati agli odierni standard sia per funzionalità che per le loro caratteristiche tecniche termoacustiche.

I bagni (e i relativi impianti idrico sanitari) sono stati completamente ristrutturati tra il 1997 e il 1999 e si trovano in discreto stato di manutenzione.



L'ascensore risulta, per dimensioni e caratteristiche, non del tutto adeguato agli odierni standard alberghieri.

Il piano terra è stato ristrutturato tra il 1997 e il 1999 e si trova in buono stato di manutenzione pur se alcune sue parti non risultano utilizzate per gli scopi previsti (bagni, cucina, ecc.) ma come depositi. Nella sala posta all'ingresso si trovano la reception e il bar e, nelle parti immediatamente adiacenti, una sala per le colazioni, un salotto e una sala con tavoli da bar, oltre a vari locali di servizio.

Le facciate esterne si trovano in mediocre stato di manutenzione mentre sono in pessime condizioni i locali tecnici situati ai piani seminterrati e sulla copertura.

Il certificato di prevenzione incendi fornito dalla proprietà è stato rilasciato in data 24/8/2006 e risulta scaduto dal 24/8/2012. Dall'analisi della documentazione e per quanto è stato possibile valutare nel corso dei sopralluoghi, non si è avuta evidenza della regolare esecuzione di tutte le attività di controllo e manutenzione relative alla prevenzione incendi.

Le certificazioni degli impianti rese disponibili dalla proprietà non risultano complete di tutti gli allegati e non coprono tutti gli impianti dell'hotel; un estratto di queste certificazioni è allegato alla presente relazione (allegato n. 16).

Per una valutazione delle caratteristiche del fabbricato e dello stato di manutenzione si rinvia anche alle fotografie allegate e alle relative didascalie.

Le tabelle seguenti contengono il riepilogo delle superfici calpestabili nette interne ed esterne del fabbricato, esclusi i soli vani scala e ascensore. Per individuare i locali indicati nelle tabelle occorre fare riferimento alle planimetrie dello stato di fatto (allegato n. 6).

<b>RIEPILOGO SUPERFICI NETTE PIANI S2-S1-5</b>		
<b>Piano</b>	<b>Locale</b>	<b>Superficie netta locale (mq)</b>
S2	Serbatoio gasolio	10,0
S1	Riserva idrica	10,0
S1	Caldaia	34,2
S1	Ripostiglio sottoscala	3,3
5	Vano tecnico	21,4
5	Vano ascensore	4,6



RIEPILOGO SUPERFICI NETTE PIANO TERRA		
N.	Locale	Superficie netta locale (mq)
1	Bagno	2,5
2	Pompe antincendio	3,5
3	Terrazza	6,0
4	Antibagno	6,5
5	Bagno	2,6
6	Ripostiglio sottoscala	5,2
7	Area scoperta disimpegno	7,9
8	Disimpegno	5,9
9	Magazzino/cucina	45,7
10	Sala colazioni	81,1
11	Disimpegno	8,5
12	Antibagno	3,2
13	Terrazza chiusa colazioni	40,7
14	Bagno	2,7
15	Antibagno	2,0
16	Bagno	3,3
17	Ufficio	12,7
18	Dispensa	9,7
19	Bar	3,3
20	Ingresso-reception-bar	53,3
21	Terrazza	35,9
22	Ufficio reception	4,6
23	-	1,0
24	Salotto	14,7
25	-	0,9
26	Sala tavolini bar	25,2
27	Magazzino	6,9
28	Ripostiglio	0,5
29	Bagno disabili	5,3
30	Disimpegno	7,3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO SUPERFICI NETTE PIANI 1-2-3-4				
Piano	Stanza	Superficie netta stanza (mq)	Superficie netta bagno (mq)	Superficie netta balcone (mq)
1	101	17,1	3,3	6,7
	102	21,0	4,1	-
	103	9,1	2,6	5,8
	104	15,1	3,0	-
	105	15,3	2,5	5,7
	106	16,5	3,6	-
	107	15,2	2,7	5,7
	108	15,0	3,2	-
	109	16,9	3,1	5,9
	ripostiglio	1,4	-	-
	corridoio	21,0	-	-
2	201	17,3	3,3	6,7
	202	21,0	4,1	-
	203	9,0	2,6	5,8
	204	15,1	3,0	-
	205	15,3	2,5	5,7
	206	16,5	3,6	-
	207	15,2	2,7	5,7
	208	15,0	3,2	-
	209	16,8	3,1	5,9
	ripostiglio	1,4	-	-
	corridoio	21,0	-	-
3	301	16,9	3,4	6,8
	302	21,0	4,1	-
	303	9,4	2,5	5,9
	304	14,2	-	-
	305	14,8	2,5	5,8
	306	16,5	3,7	-
	307	15,2	2,7	5,9
	308	15,0	3,2	-
	309	14,9	3,2	6,0
	ripostiglio	1,7	-	-
	corridoio	22,7	-	-
4	401	13,6	3,2	5,4
	402	20,9	4,0	-
	403	9,6	2,2	3,7
	404	18,4	3,4	-
	405	9,3	2,3	3,8
	406	19,5	3,5	-
	407	8,9	2,1	3,8
	408	15,2	3,6	-
	409	14,2	2,6	3,8
	411	15,8	3,5	7,2
corridoio	19,9	-	-	

La tabella che segue contiene, invece, i dati relativi alle superfici lorde di piano e il calcolo della superficie convenzionale commerciale ottenuto mediante l'applicazione di opportuni coefficienti per ragguagliare le superfici.

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE				
Piano	Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente ragguagl.	Superficie convenzionale (mq)
S2	Serbatoio gasolio	14,1	0,35	4,9
S1	Caldaia - impianti - ripostiglio sottoscala	68,1	0,35	23,8
T	Superfici coperte intero piano	472,6	1,00	472,6
1	Superfici coperte intero piano	247,7	1,00	247,7
2	Superfici coperte intero piano	247,7	1,00	247,7
3	Superfici coperte intero piano	247,7	1,00	247,7
4	Superfici coperte intero piano	247,1	1,00	247,1
5	Locale tecnico - vani ascensore e scala	34,3	0,35	12,0
<b>TOTALE SUPERFICI LORDE COPERTE</b>		<b>1 579,3</b>	-	<b>1 503,6</b>
T	Superfici scoperte intero piano	52,3	0,6	31,4
1	Balconi intero piano	33,4	0,6	20,0
2	Balconi intero piano	33,4	0,6	20,0
3	Balconi intero piano	33,4	0,6	20,0
4	Balconi intero piano	30,9	0,6	18,5
5	Terrazza di copertura	262,2	0,1	26,2
<b>TOTALE SUPERFICI LORDE SCOPERTE</b>		<b>445,6</b>	-	<b>136,3</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>				<b>1 639,8</b>

### 3.2.3 Servitù

Per quanto è stato possibile accertare nel corso dei sopralluoghi e dall'esame della documentazione, risultano a carico della proprietà dell'albergo alcune servitù; nelle descrizioni che seguono si fa riferimento per l'individuazione delle aree interessate alla planimetria dello stato di fatto (allegato n. 6, planimetria del piano terra).

ZONA A - Si tratta di un cortiletto di disimpegno che consente di accedere dalla via Giulio Cesare direttamente alla zona servizi dell'albergo (v. planimetria piano terra, area scoperta individuata dal n. 7); fatto salvo quanto descritto nel paragrafo 3.4, dallo stesso ingresso e cortiletto si ha l'unico accesso alla villa soprastante l'albergo; tale villa non appartiene alla società eseguita.



ZONA B - La scala individuata con la lettera B costituisce parte del bene pignorato ma è anche uno dei due accessi all'appartamento, estraneo al pignoramento, adiacente al piano terra dell'albergo e identificato al NCEU al foglio 14, part. 597, sub 5. Al momento tale scala non è direttamente connessa all'albergo (il passaggio è stato murato) ed è utilizzata in modo esclusivo dal proprietario dell'appartamento. In merito a questa parte del fabbricato si possono vedere nell'allegato fotografico le foto n. 12 (porta individuata dal n. 4) e n. 13.

### 3.3 Quesito 3 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento

Agli atti è presente l'atto di pignoramento datato 25/8/2014 a firma dell'avvocato Filippo Cao. Pur se con alcune minime imprecisioni nella descrizione, i dati riportati nel pignoramento identificano perfettamente l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Tuttavia, come meglio specificato nel successivo paragrafo 3.4, il sottoscritto ha riscontrato importanti difformità tra lo stato di fatto del fabbricato e lo stato catastale. Tali difformità pongono dubbi in merito al detentore del diritto di proprietà su una parte (di modeste dimensioni) del piano terra dell'albergo.

### 3.4 Quesito 4 - Aggiornamenti catastali

L'immobile non è correttamente censito nel N.C.E.U. Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente sono state riscontrate le seguenti difformità:

- modeste variazioni nella distribuzione interna nei piani 1-2-3-4, non rilevanti ai fini del classamento;
- al piano quinto (copertura), differente superficie del vano indicato in catasto come lavanderia (utilizzato per impianti) e assenza, nello stato di fatto, del locale bombole (riportato invece al catasto);
- al piano terra, distribuzione interna e forma e dimensioni delle aperture del tutto diverse da quelle rappresentate al catasto;
- ai piano primo e secondo seminterrato, differente forma dei vani e assenza al catasto del vano indicato nelle planimetrie dello stato di fatto come riserva idrica.

Inoltre:

- la planimetria catastale del piano terra è rappresentata graficamente in maniera errata, in modo tale da non consentire una precisa individuazione del bene;
- la visura attuale riporta quale intestatario del bene "  
, non tenendo conto della trasformazione societaria del 29/12/2008,



quando la "

il codice fiscale risulta però corretto, non essendo stato variato in occasione della trasformazione.

Tutto ciò accertato, il sottoscritto CTU, previa autorizzazione del G.E., aveva avviato le attività necessarie per poter procedere alla presentazione dei necessari aggiornamenti catastali. In questa fase, effettuati ulteriori accessi presso gli uffici del catasto e acquisite informazioni dal proprietario della villa soprastante il piano terra dell'albergo, il sottoscritto aveva accertato l'impossibilità di presentare variazioni catastali in quanto una porzione che oggi costituisce parte integrante dell'albergo è, dal punto di vista catastale, attribuita alla villa soprastante. Il G.E. dott. Enzo Luchi, informato della situazione in data 21/12/2016, ordinava verbalmente al sottoscritto la sospensione delle operazioni di aggiornamento catastale.

Di seguito è meglio descritto il citato problema catastale (e di effettiva titolarità di parte dell'immobile pignorato).

Tralasciando ulteriori dettagli non rilevanti ai fini della presente relazione, l'albergo oggetto di pignoramento costituisce parte di un complesso immobiliare costituito anche da:

- una villa, costruita sopra una porzione del piano terra dell'albergo;
- un locale commerciale, posto al di sotto dell'albergo.

Dalle fotografie del fabbricato (v. allegato fotografico, foto n. 3 e n. 6) si ha la percezione immediata di questa situazione e della compenetrazione tra l'albergo e gli altri immobili sopra citati. Di fatto, oggi, una parte del piano terra dell'albergo si trova tra la villa (al piano primo) e un locale commerciale (al piano seminterrato rispetto alla via Giulio Cesare, piano terra rispetto al Lungomare Colombo).

Il complesso immobiliare era stato edificato negli anni '60 da unica proprietaria fino al 20/7/2000, data della sua morte. Come si può verificare dai progetti allegati (all. n. 7 e segg.), in origine, la villa avrebbe dovuto occupare l'intera porzione di piano terra posta sulla proiezione del suo attuale piano primo. Tuttavia, trattandosi di un'unica proprietaria, il complesso era gestito in modo flessibile e, nel tempo, alcuni degli spazi hanno modificato la loro destinazione d'uso, soprattutto a scapito della villa e a favore dell'utilizzo a scopo alberghiero. In particolare, con i lavori di cui alla concessione edilizia n. 2964 dell'11/6/1997 (allegato n. 11), l'unica proprietaria aveva, tra l'altro, portato a



compimento il "processo di accorpamento all'hotel del piano terra dell'abitazione", come specificato nella relazione tecnica di progetto (v. allegato n. 11).

Con l'intervento del 1997, concluso il 24/9/1999, l'albergo acquisiva quindi l'aspetto esterno e la distribuzione interna che ha oggi. Tuttavia, né alla conclusione dei lavori né successivamente era stato eseguito il necessario aggiornamento catastale. Ciò ha comportato il fatto che nei passaggi di proprietà successivi - il primo a seguito della morte della proprietaria, nel luglio 2000 - gli atti di trasferimento della proprietà dell'albergo hanno sempre fatto riferimento a particelle catastali che non identificavano più la situazione reale ma lo stato antecedente ai lavori del 1997.

Evidentemente, ciò oggi comporta problemi rilevanti in quanto la villa e l'albergo hanno oggi proprietari differenti. Confrontando la planimetria depositata in catasto (allegato n.2) e lo stato di fatto dell'albergo (allegato n. 6, pianta piano terra) risulta evidente che, tralasciando ulteriori dettagli di minore rilevanza:

- 1) l'accesso alla villa avveniva esclusivamente dal piano terra dell'albergo (attuale vano n. 9, magazzino/cucina) attraverso una scala interna oggi non più esistente;
- 2) il cortiletto scoperto (attuale vano n. 7) e l'area in cui sorgono le scale da cui si ha oggi l'unico accesso alla villa erano di pertinenza esclusiva dell'albergo.

In sintesi, dunque, l'area retinata con un colore grigio nella sopra citata planimetria, stando ai soli dati catastali dovrebbe essere attribuita alla villa che, d'altro canto, perderebbe il suo unico attuale accesso.

### **3.5 Quesito 5 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia**

#### **3.5.1 Piano urbanistico**

L'albergo sorge in zona urbanistica B1 di completamento residenziale. Come specificato nelle norme tecniche di attuazione del piano urbanistico:

"Queste zone interessano due comparti di piccola estensione in cui l'A.C. ha adottato due piani attuativi particolareggiati. Uno di iniziativa pubblica "P.P. Lungomare" che interessa un comparto di circa 1.35 ha, tra la Via G. Cesare e il Lungomare Cristoforo Colombo [...]".

#### **3.5.2 Regolarità edilizia**

L'ufficio tecnico del Comune di Portoscuso ha fornito copia dei seguenti titoli abilitativi:

- licenza di costruzione n. 28 del 8/2/1962;
- licenza di costruzione n. 59 del 18/10/1962;



- concessione di costruzione n. 1672 del 10/3/1983, pratica edilizia n. 1895;
- concessione di costruzione n. 2964 del 11/6/1997, pratica edilizia n. 3672.

Inoltre, lo stesso ufficio tecnico ha comunicato che era stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia (n. 2491 del 7/8/1990) ma che era stata successivamente annullata su richiesta della concessionaria prima dell'avvio effettivo dei lavori.

La documentazione fornita (titoli abilitativi, elaborati, ecc.) è allegata alla presente relazione (allegati n. 7-8-9-10-11). L'autorizzazione di agibilità allegata fa riferimento alla concessione edilizia n. 1672 del 1983; poiché con i lavori del 1997 sono state apportate al fabbricato modifiche che avrebbero richiesto il rilascio di una nuova autorizzazione, deve concludersi che al momento l'albergo non è in possesso di agibilità.

Dal confronto tra la documentazione messa a disposizione dal Comune e lo stato di fatto, interamente rilevato dal sottoscritto con l'ausilio di un collaboratore, è risultato che sono presenti difformità:

- nella distribuzione interna dei vari piani del fabbricato;
- nei prospetti, in particolare nella facciata verso il lungomare Colombo;
- nei volumi e superfici.

Con riferimento a quest'ultimo punto, negli elaborati progettuali forniti dal comune non sono rappresentati i vani tecnici prospicienti il lungomare Colombo e utilizzati per contenere i serbatoi dell'acqua (piano primo seminterrato) e del gasolio (piano secondo seminterrato, corrispondente al livello terra del lungomare Colombo); non sono rappresentati correttamente anche i locali tecnici siti nella copertura. Gli elaborati, inoltre, presentano in molti punti errori di rappresentazione grafica.

Le difformità concernenti volumi e superfici dei piani seminterrati non sono, per le informazioni e i documenti in possesso dello scrivente, sanabili e i locali tecnici sopra citati dovrebbero essere demoliti. Ciò salvo il caso in cui non vengano rintracciate, presso la proprietà o gli uffici comunali, prove attestanti la loro regolarità.

Le difformità aventi per oggetto la distribuzione interna e il disegno dei prospetti sono sanabili mediante accertamento di conformità e, per le parti esterne, di compatibilità paesaggistica.

I costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili, la demolizione delle parti non sanabili, gli oneri comunali, le spese professionali, possono essere approssimativamente stimati in euro 30.000,00 (trentamila). Tale stima, per quanto realistica, è formulata in modo sommario in quanto un calcolo dettagliato richiederebbe - data l'attività svolta nell'immobile



e la sua estensione - l'elaborazione di un complesso progetto di ristrutturazione (dovrebbe comprendere, tra l'altro, lo spostamento in altro punto dei serbatoi dell'acqua e del gasolio). Il costo di tale progettazione risulterebbe, a parere del sottoscritto consulente, eccessivo rispetto agli scopi della presente valutazione per le seguenti ragioni:

- il futuro acquirente dell'immobile pignorato presumibilmente dovrà predisporre un più ampio progetto di ammodernamento dell'albergo, in cui potrà convenientemente inserire la regolarizzazione degli abusi; il calcolo dettagliato non sarebbe in questo caso utile per l'acquirente;
- trattandosi in alcuni casi di valutazioni paesaggistiche, le modalità di sanatoria (procedure di ripristino, ecc.) e, conseguentemente, alcuni dei relativi costi, sono soggetti a pareri discrezionali degli enti preposti;
- l'importo dei costi per la regolarizzazione degli abusi è in ogni caso minima rispetto al valore del bene e, soprattutto, di un ordine di grandezza inferiore rispetto alla precisione di una ordinaria stima immobiliare.

A ciò si aggiunga che il nuovo acquirente potrebbe venire in possesso di documentazione - non nota allo scrivente CTU - tale da far legittimamente rientrare tutti gli abusi riscontrati entro i profili di sanabilità.

Il sottoscritto consulente conferma, ovviamente, la propria disponibilità ad eseguire tutte le attività professionali necessarie per redigere un computo dettagliato delle singole voci di costo relative alle attività di regolarizzazione edilizia.

### **3.6 Quesito 6 - Formazione di lotti**

In considerazione della destinazione d'uso alberghiera dell'immobile pignorato e della sua articolazione, non è possibile procedere alla formazione di più lotti senza ridurre in modo significativo il valore di mercato complessivo del bene.

### **3.7 Quesito 7 - Pignoramento pro quota**

L'unità immobiliare oggetto del procedimento è pignorata per l'intera proprietà.

### **3.8 Quesito 8 - Stato dell'immobile (possesso del bene)**

L'immobile è utilizzato come albergo dalla società proprietaria esecutata..

Non risulta che siano mai state presentate comunicazioni di cessione dei fabbricati alla locale autorità di pubblica sicurezza (allegato n. 12).



### 3.9 Quesito 9 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati

Il quesito non è applicabile al caso in esame in quanto destinataria del procedimento è una società.



### 3.10 Quesito 10 - Vincoli sul bene pignorato

Sui beni pignorati non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

### 3.11 Quesito 11 - Censi, livelli o usi civici

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

### 3.12 Quesito 12 - Valore dell'immobile pignorato

La superficie commerciale convenzionale dell'immobile pignorato è pari a circa 1640 mq e il relativo calcolo è contenuto nel paragrafo 3.2.2.

Nel caso in esame l'utilizzo dell'ordinario procedimento di stima sintetico comparativo, basato sulla ricerca di prezzi di vendita di immobili di pari caratteristiche in transazioni recenti e/o di prezzi ricavati da banche dati di valori immobiliari, risulta di non facile attuazione in considerazione dello scarso numero di transazioni aventi ad oggetto beni simili a quello pignorato.

Per la stima dell'immobile è stato pertanto utilizzato il criterio indiretto reddituale, basato sul reddito (o meglio, fatturato) medio annuo lordo. In sintesi questo criterio individua il valore del bene nel rapporto tra il fatturato lordo e il saggio di redditività:

$$V = \frac{C_t}{r}$$

Si è proceduto sia all'acquisizione dei dati contabili di fatturato da parte della società esecutata che alla loro stima sulla base dei dati ufficiali: numero di stanze singole, doppie e triple, relative tariffe di bassa e alta stagione, indici medi di occupazione delle stanze. Dai calcoli eseguiti è emerso che la redditività effettiva dell'albergo è superiore a quella stimata in base ai dati sopra indicati. Si è pertanto tenuto conto del valore del fatturato reale fornito dal direttore dell'albergo e relativo all'ultimo anno fiscale disponibile, ottenendo dalla formula sopra indicata:



$C_{t 2015} = 429.641 \text{ €}$

$r = 15,29\%$

$V = 2.809.948 \text{ €}$

Tenuto conto

- della riduzione di valore del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- dei costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica, stimati in euro 30.000,00, come specificato al paragrafo 3.5.2;
- di un coefficiente di riduzione del 5% che tiene conto, visto lo stato d'uso e di manutenzione, dell'effettiva necessità per l'acquirente di procedere nel medio periodo a lavori di ammodernamento dell'albergo,

si ricava:

Valore di mercato =  $2.809.948 \times 0,90 \times 0,95 - 30.000 = 2.372.505,54$  euro

Considerato

- che la superficie commerciale convenzionale dell'immobile pignorato è pari a circa 1640 mq
- che il valore unitario può essere determinato in circa 1450,00 €/mq

con le opportune approssimazioni si può concludere che il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari a

**euro 2.400.000,00 (deumilioni quattrocentomila/00).**

### **3.13 Quesito 13 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali**

Secondo quanto informalmente comunicato dal direttore dell'albergo, i costi di gestione e di manutenzione annui della struttura ammontano rispettivamente a circa 300.000 euro e a circa 30.000 euro.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile pignorato ha parti in comune con le altre unità immobiliari identificate al NCEU al foglio 14 alle part. 578 e 597 ma, per quanto noto allo scrivente CTU:

- non vi è tra le tre proprietà ripartizione di spese ordinarie;
- al momento non sono presenti debiti o crediti tra i condomini per spese straordinarie.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3.14 Quesito 14 - Attestato di prestazione energetica

L'attestato di prestazione energetica (APE) è stato redatto dal sottoscritto consulente, depositato presso gli uffici competenti della Regione e allegato alla relazione assieme alla ricevuta di deposito (allegati n. 13 e 14).



## 4 Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto ing. Sandro De Gioannis rassegno la presente relazione precisando che essa è stata redatta sulla base di dati e informazioni rilevate da me personalmente.



## 5 Allegati

1. Nota di iscrizione di ipoteca e nota di trascrizione di patto a favore della RAS
2. visura storica, planimetria catastale, estratto di mappa
3. planimetrie e scheda catastale relative a stati superati
4. n. 2 atti di provenienza ultraventennali
5. note di trascrizione della dichiarazione di successione di della relativa accettazione di eredità
6. planimetrie dello stato di fatto dell'immobile pignorato
7. licenza edilizia n. 28/1962
8. licenza edilizia n. 59/1962
9. concessione edilizia n. 1672/1983
10. annullamento della concessione edilizia n. 2491/1990
11. concessione edilizia n. 2964/1997
12. Agenzia delle Entrate, esito delle ricerche di contratti locazione registrati
13. attestato di prestazione energetica
14. ricevuta del deposito presso la RAS dell' attestato di prestazione energetica
15. processi verbali di sopralluogo
16. estratto dalla dichiarazioni di conformità e certificazioni degli impianti
17. allegato fotografico.



Cagliari, 11 aprile 2017

Il consulente tecnico d'ufficio  
(Ing. Sandro De Gioannis)

